

**Datum PM**  
[In te vullen door de raadsgriffie]  
**Raadsnummer**  
24203

## Onderwerp

### **Buitenplanse omgevingsplanactiviteiten voor de bouw van 4 tijdelijke woongebouwen met in totaal 192 wooneenheden in Stedenwijk**

#### **Beleidsveld**

Ruimtelijke ontwikkeling

#### **Portefeuillehouder**

P.J.G. Tang

#### **Vragen bij + telefoonnummer**

T. de Boer – 0614167374, P. Rinsma – 0625744046, N. Groot – 0655176000

#### **Fatale termijn**

Niet van toepassing

## Voorgesteld raadsbesluit

Een positief advies af te geven op grond van artikel 16.15a Omgevingswet en artikel 4.21 Omgevingsbesluit voor:

1. de bouw van 2 tijdelijke woongebouwen met in totaal 96 wooneenheden in het Annapark in Stedenwijk voor een termijn van 15 jaar (dossiernummer 241488);
2. de bouw van 2 tijdelijke woongebouwen met in totaal 96 wooneenheden in het Annapark in Stedenwijk voor een termijn van 15 jaar (dossiernummer 241564).

## Inleiding en bestuurlijke context

Almere heeft de ambitie om tussen 2020 en 2030 bijna 25.000 woningen te bouwen. Daarmee willen we voorzien in de woningbehoefte en bijdragen aan het bestrijden van het oplopende woningtekort.

Op 26 augustus 2021 is het raadsvoorstel ‘Verkenning tijdelijke woningen in Annapark’ (RV-59/2021) door de raad aangenomen. Met het aannemen van dit voorstel stemde de raad in met de ontwikkeling van circa 200 tijdelijke woningen op twee locaties in het Annapark voor een termijn van 15 jaar en werd het college de opdracht gegeven om de ontwikkeling verder uit te werken.

Op 9 december 2021 is de projectopdracht ‘Tijdelijke woningen Annapark’ (RV-114/2021) vastgesteld door de raad. Deze projectopdracht beschrijft op hoofdlijnen de uitgangspunten voor de realisatie van circa 200 tijdelijke woningen. Op 17 februari 2022 is een addendum op deze projectopdracht door de raad aangenomen waarbij de locaties van de woongebouwen is gewijzigd van 1 locatie ten noorden van de Sas van Gentlaan en 1 locatie ten zuiden van de Sas van Gentlaan, naar 2 locaties ten zuiden van de Sas van Gentlaan.

Op 17 februari 2022 (RV-114/2021) heeft de raad ingestemd met een gewijzigde grondexploitatie en op 14 maart 2024 (raadsnummer 24037) heeft de raad ingestemd met het opnemen van een risicobedrag in het weerstandsvermogen van de gemeente, waardoor de plannen gerealiseerd kunnen worden.

Op 2 en 3 april 2024 zijn twee aanvragen omgevingsvergunning ingediend door De Alliantie Ontwikkeling en Woningstichting GoedeStede voor de planologische afwijking om het bouwen van in totaal 4 woongebouwen met 192 wooneenheden voor een termijn van 15 jaar aan de Sas van Gentlaan mogelijk te maken. Deze aanvragen geven uitvoering aan de projectopdracht ‘Tijdelijke woningen Annapark’ (RV-114/2021).

# Voorstel aan de raad

De woongebouwen bestaan uit 4 bouwlagen met een hoogte van circa 12,5 meter met een bouwoppervlakte van circa 715 m<sup>2</sup> per gebouw. Er zal sprake zijn van passende verhuur, voor jongeren tot en met 23 jaar voor maximaal € 452 per maand en voor personen van 24 jaar en ouder voor maximaal € 652 per maand, waarbij voorrang wordt gegeven aan onderwijzend personeel voor 50 woningen.

Een deel van de openbare ruimte wordt ingericht als groenvoorziening en een deel als waterbuffer. Verder lopen er voet-/fietspaden tussen de afzonderlijke woongebouwen. In het midden tussen de twee woongebouwen wordt een grote fietsenstalling gerealiseerd. Het parkeren van auto's is in de directe openbare omgeving beschikbaar.

De locaties liggen in het tijdelijke omgevingsplan 'Omgevingsplan gemeente Almere' en het onderliggende bestemmingsplan 'Stedenwijk en Weerwater Noord' met de bestemming 'Verkeer – Verblijfsgebied'. Op deze locaties zijn woonfuncties en het bouwen van gebouwen niet toegestaan. Tevens voldoen de te realiseren wooneenheden niet aan de geluidseisen uit het tijdelijke omgevingsplan.

De omgevingsvergunningen kunnen enkel verleend worden als Buitenplanse omgevingsplanactiviteit (hierna: BOPA) met een toetsing aan een Evenwichtige toedeling van functies aan locaties.

## Beoogd effect

Met het doorlopen van de omgevingsvergunningprocedure voor een BOPA voor het afwijken van het tijdelijke omgevingsplan wordt de bouw van 4 woongebouwen met in totaal 192 wooneenheden aan de Sas van Gentlaan juridisch-planologisch mogelijk gemaakt.

## Toelichting en argumenten

### 1. Advies

*(Bindend) adviesrecht*

Op grond van artikel 16.15b Omgevingswet mag een omgevingsvergunning voor een BOPA ex artikel 5.1 eerste lid onder a Omgevingswet niet worden verleend dan nadat de gemeenteraad een positief advies heeft afgegeven, zoals bedoeld in de 'Regeling adviesrecht gemeenteraad bij buitenplanse omgevingsplanactiviteiten Almere 2022'.

De projecten hebben ieder 96 wooneenheden in twee woongebouwen. De aanvragen zijn voorzien van een onderbouwing waar wordt ingegaan op de fysieke leefomgeving en een evenwichtige toedeling van functies aan locaties. In de onderbouwing wordt ingegaan op al het relevante beleid van Rijk, provincie en gemeente, zoals de Nationale omgevingsvisie, de Omgevingsvisie FlevolandStraks en de Omgevingsvisie Almere. Ook wordt ingegaan op de fysieke leefomgeving, zoals bodem, luchtkwaliteit, externe veiligheid, geluid, verkeer, waterhuishouding en stikstof.

*Afwijkingen van het tijdelijke omgevingsplan, evenwichtige toedeling van functies aan locaties*

De voorgelegde aanvragen gaan over de planologische afwijking voor de bouw van 4 woongebouwen met in totaal 192 wooneenheden met een termijn van 15 jaar aan de Sas van Gentlaan. In de onderbouwing voor de BOPA en de bijbehorende onderzoeken is uitgebreid gemotiveerd dat er sprake is van een passende ontwikkeling die voldoet aan een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.

Het project geeft invulling aan het realiseren van tijdelijke woningen zoals beoogd in zowel de Woonvisie 2020-2030 als in het Stedelijk Woningbouwprogramma.

*Ketenpartners*

In kader van de toetsing aan een evenwichtige toedeling van functies aan locaties zijn ketenpartners om advies gevraagd. Er zijn reacties ontvangen van het Waterschap Zuiderzeeland, de provincie Flevoland, de Veiligheidsregio Flevoland en de Omgevingsdienst Flevoland & Gooi en Vechtstreek. Het Waterschap Zuiderzeeland heeft een positief wateradvies afgegeven, vanuit provinciaal belang leidt dit plan niet tot bezwaren, de Veiligheidsregio Flevoland en de Omgevingsdienst Flevoland & Gooi en Vechtstreek hebben positief geadviseerd.

# Voorstel aan de raad

## Kanttekeningen en alternatieven

Alleen indien gemotiveerd wordt dat geen sprake is van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties kan worden gekozen om niet in te stemmen met de afwijkingsprocedures. Dit betekent dat het plan om 4 appartementengebouwen met in totaal 196 wooneenheden op de voorgenomen locatie niet uitgevoerd kan worden. Het gevolg is dat er niet wordt bijgedragen aan het (tijdelijk) terugdringen van het woningtekort.

## Financiële middelen en effecten

Het verlenen van de omgevingsvergunningen heeft geen financiële gevolgen.

Het financiële effect van de ontwikkeling zelf past binnen de kaders zoals met de raad is afgesproken bij de vaststelling van de Projectopdracht. Op 17 februari 2022 (RV-114/2021) heeft de raad ingestemd met een gewijzigde grondexploitatie en op 14 maart 2024 (raadsnummer 24037) heeft de raad ingestemd met het opnemen van een risicobedrag in de risicoreserve van de gemeente voor het exploitatierisico van de woningcorporaties, waardoor de plannen gerealiseerd kunnen worden.

## Uitvoering / Vervolgproces

Zodra de raad positieve adviezen heeft afgegeven zullen de omgevingsvergunningen verleend worden en na de gebruikelijke aankondiging op <https://www.overheid.nl> gedurende zes weken ter inzage worden gelegd. Tijdens de terinzagelegging kunnen belanghebbenden bezwaar indienen tegen de besluiten. Daarna is er de mogelijkheid tot beroep bij de Rechtbank en vervolgens de mogelijkheid tot hoger beroep bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State.

## Communicatie en participatie

### *Participatie*

In totaal zijn, in de periode tussen december 2020 en mei 2024, 14 bijeenkomsten gehouden. Hierbij zijn meerdere huis-aan-huisbrieven verstuurd, informatieavonden georganiseerd, stakeholdergesprekken gevoerd, informatiebijeenkomsten georganiseerd, en themasessies doorlopen. De ontwikkelaars blijven in gesprek met de omgeving gedurende de verdere uitwerking van het project.

De belangrijkste uitkomsten van de gevoerde participatie zijn:

- de woongebouwen komen nu in zijn geheel ten zuiden van de Sas van Gentlaan te liggen, waar de locatie minder hinder door inkijk en geluid voor de scholen geeft;
- het ontwerp van de inrichting Sas van Gentlaan is drastisch gewijzigd, het is veel groener, er komt een schaakspel en er zijn hoogteverschillen aangebracht.

Alle presentaties, informatiepanelen, uitnodigingen en verslagen staan op de website [www.annaparkalmere.nl](http://www.annaparkalmere.nl).

### *Communicatie*

De aanvragers zullen op de hoogte worden gebracht van het besluit. De wettelijk verplichte publicatie van de terinzagelegging van de omgevingsvergunningen zal door de gemeente worden verzorgd op [www.officielebekendmakingen.nl](http://www.officielebekendmakingen.nl).

## Bijlagen

- (Bindend) advies aanvraag De Alliantie
- (Bindend) advies aanvraag GoedeStede
- Besluit aanvraag De Alliantie
- Besluit aanvraag GoedeStede
- Onderbouwing aanvraag De Alliantie
- Onderbouwing aanvraag GoedeStede

## Achterliggende stukken

Politieke Markt 26 augustus 2021:

<https://almere.notubiz.nl/vergadering/879635>

# Voorstel aan de raad

---

Politieke Markt 9 december 2021:

<https://almere.notubiz.nl/vergadering/926634>

Politieke Markt 17 februari 2022:

<https://almere.notubiz.nl/vergadering/954180>

Politieke Markt 14 maart 2024:

<https://almere.notubiz.nl/vergadering/1208714>

Collegevoorstel Buitenplanse omgevingsplanactiviteiten voor de bouw van 4 tijdelijke woongebouwen met in totaal 192 wooneenheden in Stedenwijk en -besluit d.d. 16 juli 2024

**Datum PM**  
[In te vullen door de raadsgriffie]  
**Raadsnummer**  
24203

## Onderwerp

### **Buitenplanse omgevingsplanactiviteiten voor de bouw van 4 tijdelijke woongebouwen met in totaal 192 wooneenheden in Stedenwijk**

#### **De raad van de Gemeente Almere**

Gezien het voorstel van burgemeester en wethouders,

#### **Besluit:**

Een positief advies af te geven op grond van artikel 16.15a Omgevingswet en artikel 4.21 Omgevingsbesluit voor:

1. de bouw van 2 tijdelijke woongebouwen met in totaal 96 wooneenheden in het Annapark in Stedenwijk voor een termijn van 15 jaar (dossiernummer 241488);
2. de bouw van 2 tijdelijke woongebouwen met in totaal 96 wooneenheden in het Annapark in Stedenwijk voor een termijn van 15 jaar (dossiernummer 241564).

Almere,

De raad voornoemd,

De griffier,

G.J. Broer

De voorzitter,

W.H.J.M. van der Loo